



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen und Naturschutz	Herr Härta

Az.: 610/11-22/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	21.03.2017	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstr., Ammerseestr. und Rafael Katz-Str.; Aufstellungsbeschluss

Anlagen:

BP_182_Gauting_Geltungsbereich
Sontowski_Pläne_Neubebauung_Grundschulareal

Sachverhalt:

Gemäß dem Siegerentwurf der Firma S&P RD Objekt 26 GmbH & Co. KG aus dem Bieterverfahren „Entwicklung Grundschulareal Gemeinde Gauting“ ist es das städtebauliche Ziel der Gemeinde Gauting, das Grundstücksareal mit der ehemaligen Grundschule an der Bahnhofstraße (Flur-Nrn. 571/3 und 1413/56 Gemarkung Gauting) für den Neubau eines neuen mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit einer ebenerdigen Pkw-Stellplatzanlage und einer eingeschossigen Tiefgarage zu entwickeln. Dieses Projekt (siehe anliegende Plandarstellungen und Ansichten) wurde im Rahmen des vorgenannten Bieterverfahrens von der Fa. S&P RD Objekt 26 GmbH & Co. KG entwickelt und vom Gemeinderat Gauting in der Sitzung am 08.12.2016 als Siegerentwurf beschlossen. Durch Kaufvertrag vom 13.12.2016 (URNr. 3670 des Notariats Dr. Heinrich Kreuzer/München) hat die Fa. S&P RD Objekt 26 GmbH & Co. KG (= Vorhabenträger) das Grundstück erworben und die Gemeinde hat ihre Absicht erklärt, zur Umsetzung des vorgenannten Projekts einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen zu wollen. Mit Schreiben vom 08.03.2017 hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB gestellt.

Das Grundstück liegt (teilweise) im Umgriff des Baulinienplans „Nr. 6 Gauting“ (in Kraft getreten am 30.06.1953) und des Bebauungsplans „Nr. 130/GAUTING“ (in Kraft getreten am 02.06.2000). Diese Bauleitpläne sollen durch den beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplan in dessen Geltungsbereich aufgehoben werden. Im Geltungsbereich des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß den Unterlagen des Siegerentwurfs die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit einer ebenerdigen Stellplatzanlage und einer eingeschossigen Tiefgarage geplant.

Im Erdgeschoss ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentsmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.350 m² inkl. einer Bäckereifiliale mit einer Verkaufs- und Verzehrfläche von ca. 80 m², eines Drogeriefachmarkts mit einer Verkaufsfläche von ca. 600 m², von zwei weiteren Ladeneinheiten (ca. 75 m² und ca. 40 m²) zur Ansiedlung weiterer Einzelhandels-, Dienstleistungs- und/oder Gastronomienutzungen sowie einer ebenerdigen Pkw-

Stellplatzanlage mit ca. 45 Einzelstellplätzen für die Kunden der erdgeschossig anzuesiedelnden Ladeneinheiten geplant. In den Obergeschossen ist überwiegend die Ansiedlung von Wohnnutzung vorgesehen. In Teilbereichen der Obergeschosse sind auch Flächen für Büro-, Dienstleistungs- und/oder Arztnutzungen geplant. Im Untergeschoss ist eine eingeschossige Tiefgarage für Einzelstellplätze für die Bewohner und Nutzer der Obergeschosse sowie für die Mitarbeiter der Geschäfte des Erdgeschosses und außerdem Keller- und Lagerflächen geplant.

Die Größe des Geltungsbereichs des geplanten Gesamtvorhabens umfasst eine Fläche von ca. 6.442 m². Planungsrechtlich ist für die Realisierung der geplanten Nutzungen die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans notwendig.

Über die Vorhabengrundstücke (Fl.Nrn. 571/3 und 1413/56) hinaus werden noch Teile der umliegenden gemeindlichen (Straßen-)Flächen (Fl.Nrn. 571/4 ganz und Fl.Nrn. 1413/24; 1377/4; 571; 571/2; 569/4 teilweise) in den Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans integriert, da diese Verkehrsflächen durch das Vorhaben berührt sind (siehe anliegenden Lageplan).

Die Bauleitplanung soll mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Planung wird nach derzeitiger Einschätzung keine erhebliche Umweltauswirkungen hervorrufen, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Voraussichtlich besteht daher keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine Vorprüfung des Einzelfalls über die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird jedoch in Abstimmung mit dem Landratsamt Starnberg durchgeführt. Des Weiteren wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten.

Zusammenfassend erfüllt der vorhabenbezogene Bebauungsplan voraussichtlich die Voraussetzungen des § 13a BauGB und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im Bereich der Vorhabengrundstücke (Fl.Nrn. 571/3 und 1413/56) setzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Nr. 130/GAUTING in seinem Geltungsbereich „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO fest. Für den Teilbereich der Vorhabengrundstücke, der nicht im Gebiet des Bebauungsplans „Nr. 130/GAUTING liegt, ist im Flächennutzungsplan „Flächen für Gemeinbedarf Schule“ ausgewiesen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Der Flächennutzungsplan kann auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Ein Parallelverfahren zur Flächennutzungsplan-Änderung ist somit nicht durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö0517) vom 13.03.2017.
2. Der Bauausschuss beschließt, für den im anliegenden Lageplan dargestellten Geltungsbereich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB. Folgende Grundstücke der Gemarkung Gauting liegen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans: Fl.Nrn. 517/3, 1413/56, 571/4, 1413/24 (Teilfl.); 1377/4 (Teilfl.); 571 (Teilfl.); 571/2 (Teilfl.); 569/4 (Teilfl.).
3. Das Bauleitplanverfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt.

4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstr., Ammerseestr. und Rafael Katz-Str.“
5. Der Flächennutzungsplan wird für das Plangebiet gemäß § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst.
6. Sämtliche Kosten des Bauleitplanverfahrens sind durch den Vorhabenträger, die Firma S&P RD Objekt 26 GmbH & Co. KG zu übernehmen.
7. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182 / GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstr., Ammerseestr. und Rafael Katz-Str.“

Gauting, 16.03.2017

Unterschrift